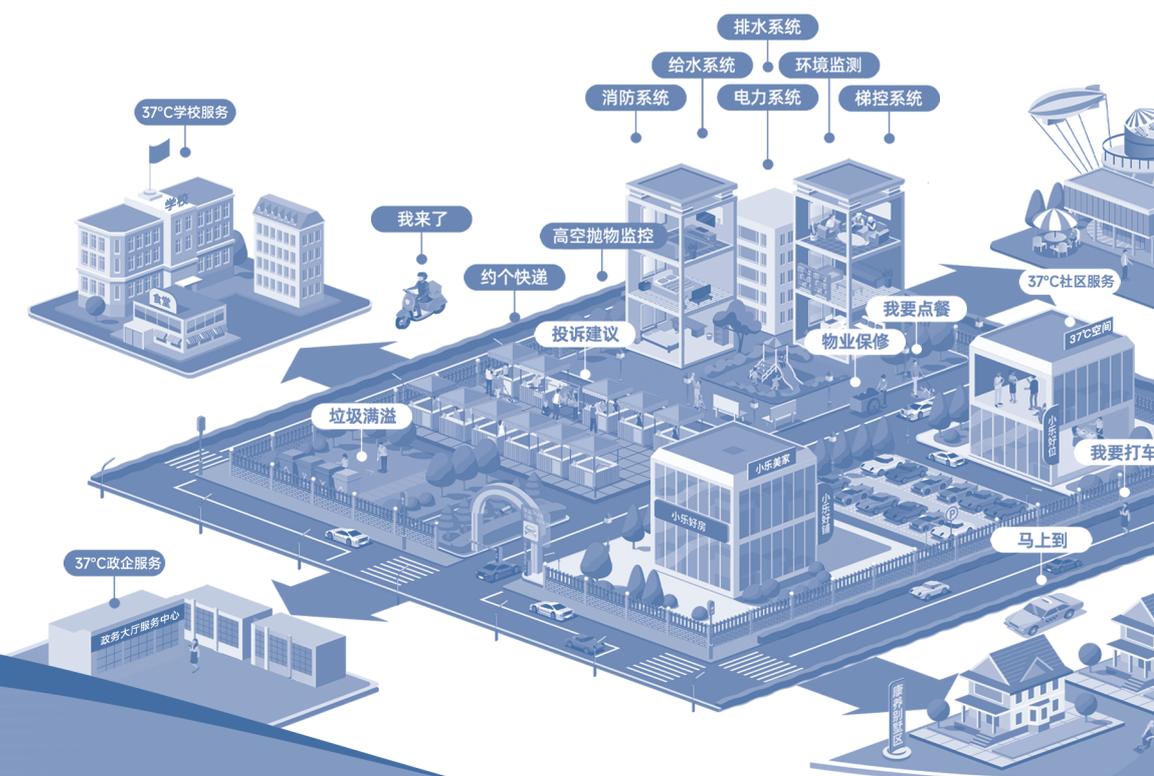


目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	5
主席報告	9
管理層討論及分析	12
企業管治及其他資料	36
簡明綜合財務報表審閱報告	46
簡明綜合損益及其他全面收益表	47
簡明綜合財務狀況表	48
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	52
簡明綜合財務報表附註	54



董事會

執行董事

林中先生(主席)
周洪斌先生
周迪先生

非執行董事

崔曉青女士

獨立非執行董事

馬永義先生
俞鐵成先生
張偉聰先生

公司秘書

陳燕華女士

授權代表

林中先生
陳燕華女士

戰略委員會

林中先生(主席)
崔曉青女士
周洪斌先生
周迪先生

審核委員會

張偉聰先生(主席)
馬永義先生
俞鐵成先生

薪酬委員會

俞鐵成先生(主席)
林中先生
馬永義先生

提名委員會

林中先生(主席)
俞鐵成先生
馬永義先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區
申虹路1088弄
恒基旭輝中心5號樓6層

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓



公司資料

主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行
中國上海市普陀區
長壽路 95 號
8 樓

中國建設銀行上海怒江路支行
中國上海市普陀區
金沙江路 1006 號
101 室

寧波銀行上海黃浦支行
中國上海市
黃浦區
黃河路 37 號

中國建設銀行蘇州高新區支行
中國江蘇省蘇州市
高新區
獅山路 95 號

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
(直至 2024 年 7 月 18 日，
前稱為上會栢誠會計師事務所有限公司)
香港
尖沙咀
天文臺道 8 號 19 樓 1903-1905 室

法律顧問

盛德國際律師事務所

證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東 183 號合和中心
17 樓 1712-1716 號舖

股份代號

01995

網址

www.ysservice.com.cn

獎項及榮譽





釋義

在本中期報告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
Best Legend	Best Legend Development (PTC) Limited(前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，並作為特殊目的公司由余捷先生(本公司一名僱員，非本公司關連人士)全資擁有，以作為 Best Legend Trust 的受託人持有股份
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就 Best Legend 採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend 獲委任為受託人)
董事會	本公司董事會
業務單元	業務單元
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
中國	中華人民共和國，但僅就本中期報告及作地區參考而言，除文義另有指明外，本中期報告對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
旭輝集團	旭輝控股及其附屬公司(不包括本集團)

旭輝控股	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市
本公司、永升或我們	永升服务集团有限公司(前稱旭輝永升服务集团有限公司)，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
控股股東	具有上市規則所賦予的涵義及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、旭昇及Spectron
不競爭契據	我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人所作出日期為2018年11月26日的不競爭契據
董事	本公司董事
Elite Force Development	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益
按公平值計入損益	按公平值計入損益
建築面積	建築面積
本集團或我們	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
港元	港元，香港法定貨幣
獨立第三方	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或其各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人



釋義

首次公開發售	本公司首次公開發售
上市	股份於主板上市
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
大綱	本公司組織章程大綱(經不時修訂)
標準守則	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
超額配股權	本公司所授出購股權，據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共57,000,000股新股份，以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份中的超額分配(如有)(其中尚未獲行使部分已於2019年1月6日失效)
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
人民幣	中國法定貨幣
報告期間	自2024年1月1日起至2024年6月30日止期間
證券及期貨條例	香港法例第571章香港證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)



股東	股份持有人
股份	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股，以港元交易並於主板上市
Spectron	Spectron Enterprises Limited，一間於 2014 年 9 月 18 日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及為我們的控股股東之一
平方米	平方米
聯交所	香港聯合交易所有限公司
主要股東	具有上市規則所賦予的涵義
最終控股股東	林中先生、林峰先生及林偉先生
旭昇	旭昇有限公司，一間於 2011 年 5 月 9 日於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為旭輝控股之全資附屬公司，為我們的控股股東之一



主席報告

尊敬的股東：

感謝各位持續支持本集團的變革與發展。

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的中期報告，總結本集團於報告期內的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

2024年上半年，本集團收入較2023年同期實現了約5.9%的增長，達到人民幣3,371.0百萬元。從收入結構來看，物業管理服務收入增長12.4%達到人民幣2,462.5百萬元，社區增值服務收入減少2.6%至人民幣399.4百萬元，對非業主的增值服務收入減少4.1%至人民幣356.6百萬元，城市服務收入下降28.5%至人民幣149.0百萬元，四項業務整體的收入結構約為73.1%、11.8%、10.6%及4.4%。

於報告期間，毛利額增長11.4%至人民幣716.8百萬元，實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣265.1百萬元，同比增長10.3%，經營活動產生的現金流入淨額為人民幣101.6百萬元，保持正向現金流。

於報告期間，本集團的合約建築面積由2023年12月31日的308.3百萬平方米增加至2024年6月30日的329.5百萬平方米，增加6.9%；而與此同時，在管建築面積則由2023年12月31日的221.4百萬平方米增加至2024年6月30日的236.3百萬平方米，增加6.7%。

2024年上半年，我們正式開啟了第二個五年發展計劃。我們懷抱理想，雄心勃勃，同時也著眼於當下，務實前行。中國經濟仍在復蘇的道路上，但微觀經濟感受體感仍然較差，這個過程註定充滿起伏和變化，但正所謂「不經歷風雨，怎能見彩虹」，作為企業，我們只能選擇迎難而上，而別無他法。同時，儘管國家出台了更多放鬆限購等刺激房地產復蘇的政策，但地產市場的復蘇步伐未達預期，社會消費活力有所收縮。這對本集團的業務開展帶來了雙重挑戰。

然而，我們並不因此氣餒。我們相信，在下行週期背景下，努力的邊際效用反而更大，堅持戰略打法，穿越當下週期，才是通往優秀企業的必由之路。物業管理服務領域依然蘊藏著無限機會與潛力。儘管外部環境對我們構成壓力，但我們的團隊依然堅如磐石，在明確的企業價值觀和目標下，我們之所以能夠堅信能穿越迷霧，最主要的信心仍然是「兄弟們」和我一同取勝的願望，在經濟低迷期，我們充分感受團隊「戰時」的凝聚力，要求管理團隊充分踐行「三身原則」，務必身體力行、身先士卒、以身作則，全員擰成一股繩，迎接挑戰，創造新生。

在制定新一期的發展計劃時，我們預料到了發展道路上可能遇到的困難。在上游地產行業弱勢復蘇的背景下，面對多重目標，我們果斷地將焦點集中在提升服務質量和客戶體驗上，並因此付出了更多努力。這些艱苦的努力正在逐步展現其價值。

自2022年起，行業發展遭遇多種挑戰。我們深知，只有客戶認可才是永續之道。因此，2023年我們下定決心，更加聚焦於提升服務質量的使命，持續強化客戶服務力度，收縮服務半徑，堅持城市深耕戰略，使我們能夠更加穩定地提供質價相符的服務。同時，我們不斷創新服務內容，以滿足客戶對卓越服務的渴望。我們深知，只有通過持續努力和不斷創新，才能更好地應對行業變化和宏觀挑戰，為客戶提供更高質量、更滿意的服務體驗。正如古語所言，「行百里者半九十」，服務無止境，這是一個不容小覷的任務，卻也是我們獲得生存的關鍵，在未來幾年仍將是我們最重要的工作項。2024年上半年，我們堅持執行這一政策，取得了顯著的發展效果，我們專注的核心城市實現了團隊成長、規模擴張和效益提升的多重成果。

2024年上半年，公司全體員工的共同努力使得公司收入增長達到5.9%，創下半年度歷史新高，營收質量與結構也進一步優化。公司逐漸走出房地產下行週期帶來的拖累，重新回到增長軌道。同時，我們也收穫了市場的進一步成長，使我們重新找到了未來增長的方向。2024年上半年，我們外拓飽和合同收入創下歷史性新高。

正如我們過去反復強調的，我們對物業管理服務行業的前景一直持積極態度。物業管理服務行業依然保持著優越的現金流量特性，而其輕資產屬性等獨特特質未有絲毫改變。2024年上半年，在宏觀環境與房地產行業復蘇不及預期的背景下，公司仍然取得超人民幣100百萬元的經營活動產生的現金流入淨額。我們堅信，在這個競爭激烈的市場環境中，通過專注於提供卓越的服務質量和不斷滿足客戶需求，本集團將穩健地保持其領先地位。

展望未來，本集團將以更加務實的態度推進各項業務的進步，特別關注社區增值服務領域的發展。儘管當前行業在增值服務發展上遭遇較大困難，我們仍將以十足的耐心打造多樣化的服務能力，對現有服務內容進行不斷優化，加大技術研發投入，堅持服務產品化行動，以持續提升服務效率和質量。同時，我們將推動物業管理服務由公共領域向家庭層面的轉變，以滿足不斷擴展的客戶需求。我們對公司在居家服務業務的未來發展充滿信心，堅信這將成為本集團持續增長的重要支撐點。通過這一系列積極努力，我們將為客戶提供更加全面、個性化的服務體驗，為公司的可持續發展開創新的篇章。



主席報告

未來，我們將以更強的執行能力致力於公司規模的有效擴張。依仗訓練有素、韌性創新的團隊，我們繼續專注於年輕人才的培養。今年6月，我們迎來了數百位大學畢業生加入公司。在過去多年形成的綜合實力品牌基礎上，我們將繼續優化公司的戰略打法，提升規模獲取效率。面對新時期的發展環境，我們提出了城市深耕、業態深耕、項目深耕、客戶深耕以及深耕百城的戰略，以滿意度、經營性現金流、利潤、規模為權重，進行規模擴張的考量。正如古人所言，「工欲善其事，必先利其器」，我們堅信，通過這些努力，公司必將迎來更加輝煌的未來。

業務回顧

概覽

我們是中國一家享有良好聲譽且快速成長的綜合型物業管理服務商。截至2024年6月30日，我們在中國內地103座城市提供物業管理服務、增值服務和城市服務，總合約建築面積約為329.5百萬平方米。其中，在管總建築面積約為236.3百萬平方米，為超過106萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋廣泛的物業形態，包括住宅物業和非住宅物業，涵蓋辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。除此之外，我們還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

秉承「用心構築美好生活」的理念，我們核心價值觀是讓客戶「省心、放心、開心」。通過科技創新推動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們的使命是為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)對非業主的增值服務；及(iv)城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

1. 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
2. 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公共區域增值服務。



管理層討論及分析

- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i) 協銷服務；(ii) 額外專項定制服務；(iii) 房修服務；(iv) 交付前檢驗服務；及(v) 前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。
- 城市服務：我們可以提供多樣的都市服務。該等服務主要包括(i) 城市環衛；(ii) 垃圾分類處理；(iii) 路政設施安裝；(iv) 園林綠化工程；(v) 老舊社區改造；及(vi) 智慧街區建設。

物業管理服務

持續高質量發展

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有質量的擴張作為戰略目標之一。於報告期間，我們通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的高質量發展。

於2024年6月30日，我們的合約建築面積約為329.5百萬平方米，合約項目數量1,731個，分別較2023年6月30日增加約8.3%及10.4%。於2024年6月30日，在管建築面積達到了約236.3百萬平方米，在管項目數量為1,426個，分別較2023年6月30日增加14.9%及20.4%。

下表載列分別截至2024年及2023年6月30日止六個月我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於期初	308,265	221,408	303,435	209,954
新增 ⁽¹⁾	37,588	24,464	22,114	16,940
終止 ⁽²⁾	(16,323)	(9,526)	(21,297)	(21,277)
於期末	<u>329,530</u>	<u>236,346</u>	<u>304,252</u>	<u>205,617</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約，我們據以取代先前的物業管理服務供貨商的物業管理服務合約，以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

我們的地理分佈

自本集團成立以來，截至2024年6月30日，我們的地理分佈覆蓋中國103座城市，以區域深耕為目標，追求有效規模擴張。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2024年及2023年6月30日止六個月產生自物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2024年			2023年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	127,334	1,530,833	62.2	116,795	1,251,053	57.1
北部地區 ⁽²⁾	27,073	232,409	9.4	21,327	263,217	12.0
中南地區 ⁽³⁾	37,556	284,104	11.5	37,504	302,010	13.8
西部地區 ⁽⁴⁾	36,401	325,098	13.2	24,746	277,892	12.7
東北地區 ⁽⁵⁾	7,982	90,039	3.7	5,245	95,921	4.4
總計	236,346	2,462,483	100.0	205,617	2,190,093	100.0

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、嘉興、杭州、南京、無錫、廈門、舟山、漳州、日照、聊城、揚州、連雲港、宣城、金華、滁州、湖州、泉州、鎮江、淄博、遵義、淮安、蕪湖、淮南、煙台、紹興、威海、宿遷、台州、福州、鹽城、濰坊、菏澤、濟寧、溫州、泰州、阜陽、德州、徐州、臨沂、南通、常州、濟南、東營、安慶、寧波、濱州、青島及合肥。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。



管理層討論及分析

- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、佛山、武漢、鄭州、長沙、南陽、江門、莆田、大理白族自治州、廣州、南昌、黃岡、周口、惠州、桂林、南寧、宜昌、邵陽、株洲、湘潭、中山、商丘、許昌、東莞、湘西土家族苗族自治州、怒江傈僳族自治州、岳陽、常德、衡陽、柳州及洛陽。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、寶雞、渭南、呂梁、天水、烏魯木齊、襄陽、西寧、棗莊、銀川、白銀、貴陽、六盤水及昆明。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽及大連。

在高質量發展的原則前提下，實現規模的逐步增長

按照市場化原則處理與旭輝集團業務往來

作為旭輝集團長期的服務合作夥伴，我們一直與旭輝集團維持穩固的市場化合作關係。回顧2024年上半年，中國房地產行業的市場環境依然嚴峻，復蘇乏力。這些挑戰也對物業管理服務行業帶來了持續的負面影響。我們依然秉持「與旭輝集團按照市場化原則進行業務往來」的原則，這使得我們能夠相對有效減少相關的負面影響，並且努力適得相關負面影響對我們的物業管理服務業務的影響保持在可控範圍內。我們持續不斷地改進和調整策略，以確保與旭輝集團的合作繼續穩步發展。在這個充滿挑戰的環境中，我們將緊密合作，共同迎接未來帶來的各種機遇和挑戰。

持續提升公司獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張的主要推動力之一，我們一直致力於以多元化的方式開拓第三方市場。透過向各個獨立市場擴展資源，我們不斷增加自身的市場份額。同時，我們持續提升建設團隊的能力，以實現更好的賦能效果。這種積極進取的策略讓我們能夠在不斷變化的環境中保持競爭力，並為公司帶來持續的規模增長。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、業主委員會、地方政府、商企客戶等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權，於報告期間，我們獲取了蘇州溪前雅居、天津央璽花苑和錦花苑等優質一手項目。

我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權，於報告期間，我們通過公開競標獲得了上海明天華城、上海森林公館、杭州海派風景花苑、合肥夢溪小城、烏魯木齊和興帝景等優質二手項目。

我們亦參與政府採購，包括對醫院學校、軌道交通、文化場館、辦公大廈等公建類項目的招投標。於報告期間，我們獲得了大連西崗區教育局12所幼稚園、重慶塗山軌道綜合基地、紹興市淡水魚水族館、西寧湟中區人民法院等優質公建類項目。

此外，我們於公司內部設立了「商用事業部」，寄翼於在商企服務領域有更加專業、精細化的長足發展。於報告期間，我們獲得了上海親和谷(宣橋)養老社區、蘇州貢湖科創園、貴州移動貴陽分公司、大唐湖北新能源等項目，以及多個企業總部、辦公園區項目，例如吉利汽車控股有限公司於寧波、衢州、湘潭的項目，以及京東集團股份有限公司於武漢、溫州、濟南的項目。

推行市場化拓展以來，通過多年的積累，本集團成功構建了穩固的競標外拓能力，於報告期間，本公司外拓合同的飽和收入同比大幅增長，且達到歷年來最好表現。相信在公司不斷提升的綜合實力和更好的聲譽品牌加持下，通過我們持續提升行業標準以及改進競標外拓技術手段，一定會實現更為穩健的業務成長。

戰略併購

戰略併購是我們歷史發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選目標，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

自上市以來，我們堅持審慎併購原則，分別收購了不同類型的物業公司，如住宅業態鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓業態青島雅園物業管理有限公司及上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司，物流園區業態山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛湖南美中環境生態科技有限公司(「美中環境」)以及綜合體業態華熙鑫安(北京)物業管理有限公司等公司，並均取得了積極的投後整合效果。2023年，我們完成了對北京航騰物業管理有限責任公司的併購。但總體上自2022年以來，由於外部環境的持續擾動以及公司內部更審慎的風險管控要求，我們大幅減少了併購項目的數量。



管理層討論及分析

由於我們堅持戰略併購的紀律性原則，歷史上我們併購的所有項目均實現了與我們的良好融合，均達成業績要求指標，預計現有收購及整合公司在未來將能夠實現較好業務運作並實現較好的業績貢獻。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於6月30日			
	2024年		2023年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	60,477	25.6	47,063	22.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾	175,869	74.4	158,554	77.1
總計	236,346	100	205,617	100

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

強化綜合性物業管理服務提供商地位

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標及擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如大型企業總部大樓、高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，在非住宅領域有更精細化及專業化的發展。於2024年6月30日，非住宅物業佔我們在管建築面積約35.8%。

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2024年及2023年6月30日止六個月由此產生的物業管理服務收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2024年			2023年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	151,779	1,457,526	59.2	138,984	1,250,898	57.1
非住宅物業	84,567	1,004,957	40.8	66,633	939,195	42.9
總計	236,346	2,462,483	100.0	205,617	2,190,093	100.0

包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2024年及2023年6月30日止六個月產生自物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2024年			2023年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	234,476	2,460,204	99.9	203,107	2,187,885	99.9
酬金制	1,870	2,279	0.1	2,510	2,208	0.1
總計	236,346	2,462,483	100.0	205,617	2,190,093	100.0



管理層討論及分析

社區增值服務

於報告期間，在宏觀經濟恢復不及預期以及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進，同時我們在社區增值服務發展上更加聚焦，及放棄部分低毛利率及可持續性較差的業務。於報告期間，來自社區增值服務的收入約人民幣399.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣410.0百萬元減少約2.6%。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要的戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，針對社區業主的需求，開發適合的增值服務產品，以推動社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的擴大，我們在社區增值服務方面擁有了更為成熟的經驗，並不斷優化升級人才隊伍。我們持續深化對社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。儘管社區增值服務發展遭遇宏觀經濟的多重壓力，面臨著各種挑戰，但社區增值服務仍在不斷努力推進。未來本集團將持續遵循推動社區增值服務收入提升的戰略，不斷提升服務質量，實現更加可持續的發展。

我們認為有多方面原因造成當前社區增值服務的發展進入瓶頸期，但持續把握優質客戶的服務需求，通過更強的服務黏性，創新性的將產品服務化，持續努力，我們仍會收穫社區增值服務的春暖花開。

目前，我們的社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公共區域增值服務四大類。下表載列分別截至2024年及2023年6月30日止六個月社區增值服務的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	221,493	55.4	217,190	53.0
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	76,153	19.1	70,182	17.0
物業經紀服務 ⁽³⁾	62,270	15.6	69,526	17.0
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	39,482	9.9	53,123	13.0
總計	399,398	100.0	410,021	100.0

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售與代理租賃服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公共區域之服務收入。

對非業主的增值服務

我們向非業主提供增值服務，包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

於報告期間，對非業主的增值服務的收入較截至2023年6月30日止六個月的人民幣371.7百萬元減少約4.1%至約人民幣356.6百萬元，主要由於中國房地產市場疲軟所致。我們對提供非業主增值服務更為謹慎，並退出部分預期收益相對較低的服務項目。



管理層討論及分析

下表分別載列截至2024年及2023年6月30日止六個月對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	109,069	30.6	120,158	32.3
額外專項定制服務	151,115	42.4	134,831	36.3
前期規劃及設計諮詢服務	18,615	5.2	31,520	8.5
房修服務	58,636	16.4	62,033	16.7
交付前檢驗服務	19,178	5.4	23,152	6.2
總計	356,613	100.0	371,694	100.0

城市服務

隨著社會治理的不斷發展，以及機關後勤服務社會化的推進，本公司根據市場需求和「大物業」戰略的發展方向，逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅領域，並延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，通過與上海臨港新城投資建設有限公司、無錫市惠山國有投資控股集團有限公司等區域性城投平台的戰略合作，我們積累了城市化服務經驗。同時，通過2021年對美中環境的併購，進一步提升了我們在城市服務方面的專業能力。

在上市初期，我們提出了「用心構築美好生活」的公司使命。隨後於2020年，我們首次發佈了公司的願景，旨在成為「客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向：

- (i) 城市市政服務管家：專注於環衛綠化和老舊社區改造服務；
- (ii) 城市資產經營助手：致力於城市閒置空間和片區資源的有效管理；及
- (iii) 城市未來發展的合作夥伴：參與智慧城市建設，成為城市發展的重要參與者。

我們已成為一家涵蓋城市服務業務的物業管理公司，並將不斷努力實現公司使命和願景，為客戶提供優質的智慧城市服務。

未來展望

自2021年行業進入下行週期以來，我們面對複雜多變的經濟環境，努力克服挑戰，應對困難取得了積極的進展。作為物業管理公司，我們始終堅持員工安全至上，積極配合當地政府進行鄰里治理工作，為業主提供安全便捷的居住環境。儘管經濟恢復不及預期，我們緊密關注市場動向，靈活調整策略，持續提升服務質量。未來，管理層將繼續引領團隊，快速推進公司目標，秉承「用心構築美好生活」的理念，為客戶提供卓越的物業服務。

高質量先行，穩步擴大我們的業務規模及區域密度

我們計劃增加管理物業數量和建築面積，並進一步優化專業營銷團隊，以從戰略角度評估和參與投標，爭取獲得更多物業管理業務並提升服務質量。我們將在人口密度和消費能力較高的戰略地區加大業務佈局和項目密度，重點聚焦於百個城市。

憑藉本集團良好的品牌優勢，我們還與地產開發商和城市建設投資公司建立戰略聯盟，為其項目提供物業管理服務，進一步深耕戰略區域。此外，我們將專注於管理更多的非住宅物業，如醫院、展覽中心和工業園區，抓住服務社會化的機遇，實現在管物業組合的多樣化。

隨著本集團能力的不斷提升和行業展現的機遇，我們還將逐漸擴大業務範圍，積極佈局城市服務等領域的機遇。

夯實提供高多元高質量服務的能力

我們計劃增強前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、房修服務的能力，以進一步多樣化我們對非業主的增值服務。

在向物業開發商提供增值服務時，我們將加強對物業開發、銷售及管理的全產業鏈覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲得物業管理項目。

同時，我們還計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以拓寬我們的業務領域並提升我們的品牌知名度。

我們將持續不斷地多樣化提供服務，以滿足客戶的不斷變化的需求，不斷拓展業務範圍，為客戶提供更全面、優質的物業管理解決方案。



管理層討論及分析

社區增值服務作為我們一直以來「做大做強平台、做優做透生態」的戰略重心。我們將繼續堅定推行業務單元化，在驗證完成商業邏輯的專項業務獨立化條線運行，更聚焦、更專業、配人才、放重心。寄翼於增大市場滲透率，更優、更廣的觸達至業主的共性需求。

持續做好人才引進和組織升級

我們持續通過「永動力」校招生計劃持續為集團引入優質的年輕人才。隨著管理規模的擴大和服務產品的升級，我們致力於培養與公司發展緊密相連的有激情、有才幹的人才團隊。對於高級管理層，我們秉持「騰籠換鳥」戰略，旨在打造具備願景和共識的優秀高管團隊。同時，我們為中層幹部提供充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓。通過層層篩選，打造多才多能的組織，激發團隊的活力和創造力。

我們將持續加強人才引進和組織升級工作，為公司發展不斷注入新的活力和動力。我們相信，通過不斷優化人才隊伍，我們能夠更好地應對挑戰、抓住機遇，並實現公司的長期繁榮。

進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營，以提升我們的質量和運營效率。早在2019年，我們成立了霖久智慧科技有限公司，致力於數字化建設，以提升服務質量管理，讓科技驅動物業革命。

在未來計劃中，我們將加大對內部管理系統的升級投資。優化企業資源規劃信息系統、辦公自動化系統、財務系統、人力資源系統及合同管理系統等。我們還將建立大數據信息共享平台，包括客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以實現業主、員工及業務夥伴之間的信息互聯。同時，我們計劃建立集中指揮中心，實現遠程監控運營、開展數據分析，減少中間物流，提升管理精準度及效率。

我們將持續提升標準化、集中化、數字化及自動化水平，以確保始終如一地提供優質服務，並減少人為錯誤及有效控制運營成本。通過技術的創新與應用，我們將為客戶帶來更智能化、高效化的物業管理服務，實現物業行業的全面進步。

財務回顧

收入

於報告期間，本集團錄得收入約人民幣3,371.0百萬元，較2023年同期約人民幣3,183.7百萬元增加約5.9%。

於所述期間，本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,462,483	73.1	2,190,093	68.8
社區增值服務	399,398	11.8	410,021	12.9
對非業主的增值服務	356,613	10.6	371,694	11.7
城市服務	149,021	4.4	208,543	6.5
其他	3,510	0.1	3,343	0.1
總收入	3,371,025	100.0	3,183,694	100.0

物業管理服務業務是本集團的最大收入來源。於報告期間，物業管理服務收入達約人民幣2,462.5百萬元，佔本集團總收入約73.1%。來自物業管理服務的收入增長主要得益於我們與旭輝集團的穩定合作及我們不斷努力擴大第三方客戶群。

管理層討論及分析

下表載列按物業開發商類型呈列所述期間本集團來自物業管理服務的收入：

	截至 6 月 30 日止六個月			
	2024 年		2023 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	717,025	29.1	589,695	26.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾	1,745,458	70.9	1,600,398	73.1
總收入	2,462,483	100.0	2,190,093	100.0

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

社區增值服務收入由截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 410.0 百萬元減少至報告期間的約人民幣 399.4 百萬元，輕微減少約 2.6%，主要由於公共區域增值服務的收入減少。於報告期間，我們優化公共區域增值服務業務，放棄部分低利潤業務，導致收入減少。

對非業主的增值服務收入由截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 371.7 百萬元減少約 4.1% 至報告期間的約人民幣 356.6 百萬元。減少主要由於中國房地產行業下行。

於報告期間，城市服務產生的收入約為人民幣 149.0 百萬元，較截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 208.5 百萬元減少約 28.5%，主要由於報告期間我們採取重新分配資源的策略，退出部分利潤較低的業務以提高效率。

服務成本

服務成本由截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 2,540.4 百萬元增加至截至報告期間的約人民幣 2,654.3 百萬元，增長約 4.5%，主要由於報告期間我們的業務規模擴大導致各類成本增加所致。我們將繼續投資於智慧運營以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

毛利

由於上述主要因素，本集團毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣643.3百萬元增加至報告期間的約人民幣716.8百萬元，增加約11.4%。

於所述期間，按業務劃分的本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
物業管理服務	20.5%	18.7%
社區增值服務	37.1%	43.4%
對非業主的增值服務	12.4%	10.3%
城市服務	11.7%	7.8%
總計	21.3%	20.2%

於報告期間，本集團的毛利率為21.3%，較2023年同期的20.2%上升1.1個百分點，主要由於物業管理服務的毛利率上升所致。

於報告期間，物業管理服務的毛利率為20.5%，較2023年同期的18.7%有所上升。毛利率上升主要由於我們不斷優化項目組合及提高效率。

於報告期間，社區增值服務的毛利率為37.1%，較2023年同期的43.4%有所下降，主要由於毛利率相對較高的物業經紀服務及公共區域增值服務收入佔比下降。

於報告期間，對非業主的增值服務的毛利率為12.4%，較2023年同期的10.3%有所上升，主要由於報告期間本公司更好的業務經營及成本控制。

於報告期間，城市服務的毛利率為11.7%，較2023年同期的7.8%有所上升，主要由於報告期間低毛利項目減少。



管理層討論及分析

其他收入及其他收益及虧損

於報告期間，本集團的其他收入及其他收益及虧損約為人民幣14.6百萬元，較2023年同期的約人民幣50.6百萬元減少約71.1%，主要由於報告期間政府補助及投資物業公平值變動收益的減少所致。

行政及銷售開支

於報告期間，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣241.3百萬元，較2023年同期約人民幣243.8百萬元輕微減少約1.0%。

其他開支

於報告期間，本集團錄得其他開支約人民幣6.0百萬元，較2023年同期約人民幣4.5百萬元有所增加。

除所得稅開支前溢利

於報告期間，除所得稅開支前溢利約為人民幣417.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣378.7百萬元增加約10.3%。

所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支約為人民幣92.5百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.1%，而截至2023年6月30日止六個月約為人民幣85.5百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.6%。

本公司擁有人應佔溢利

於報告期間，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣265.1百萬元，較2023年同期約人民幣240.4百萬元增加約10.3%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣108.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣123.4百萬元有所減少。

投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的樓宇、停車位及儲存室。於2024年6月30日，本集團的投資物業約為人民幣562.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣558.5百萬元有所增加，主要由於公平值的變動。

無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2024年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣308.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣318.5百萬元有所減少，主要由於報告期間無形資產攤銷所致。

商譽

於2024年6月30日，本集團的商譽約為人民幣1,488.2百萬元，與2023年12月31日相比保持不變。

貿易應收款項及應收票據

於2024年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,353.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,181.5百萬元有所增加。有關增加主要由於市場形勢下行，應收款項的回收速度放緩。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，及根據當地法律規定向地方當局提供物業管理服務的保證金，與公開招標有關的招標按金，確保停車位、儲存室及零售商鋪銷售收款的按金，以及向供應商支付的預付款項。於2024年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,244.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,284.3百萬元有所下降，主要由於獨家銷售代表協議按金的減少。

現金及現金等價物

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,256.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,341.5百萬元有所減少。

貿易應付款項及應付票據

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣1,275.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,150.3百萬元有所增加，主要由於報告期間我們的業務擴大。



管理層討論及分析

應計費用及其他應付款項

於2024年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,201.1百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,335.5百萬元有所減少。

合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供的服務墊付的尚未確認為收入的物業管理費用。於2024年6月30日，我們的合約負債約為人民幣763.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣870.3百萬元有所減少。

現金流

於報告期間，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣101.6百萬元，較2023年同期約人民幣100.1百萬元有所增加。

於報告期間，投資活動產生的現金流入淨額為人民幣22.4百萬元，較2023年同期約人民幣144.1百萬元有所減少，主要由於購買按公平值計入損益的金融資產的預付款項退款減少。

於報告期間，融資活動產生的現金流出淨額約為人民幣204.8百萬元，較2023年同期約人民幣28.6百萬元有所增加。融資活動產生的現金流出增加，主要由於報告期間股息派付的增加。

資產負債比率及計算基礎

於2024年6月30日，本集團的資產負債比率為0.72%（2023年12月31日：0.86%）。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

資本架構

於2024年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港幣及美元持有，而本集團的借款以人民幣計值，約人民幣6.5百萬元為固定利率，及約人民幣31.8百萬元為浮動利率。

於2024年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣4,974.3百萬元，而於2023年12月31日約為人民幣4,873.1百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2024年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,145.1百萬元，而於2023年12月31日約為人民幣1,945.8百萬元。

流動資金及財務資源

於報告期間，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流及2021年認購事項所得款項淨額(定義見下文)撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將首次公開發售以及開展的其他籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2024年6月30日，本集團借款為約人民幣38.3百萬元(2023年12月31日：人民幣45.0百萬元)。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2024年6月30日，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團已分別抵押賬面金額約為人民幣21.6百萬元(2023年12月31日：約人民幣25.5百萬元)的物業、廠房及設備，作為約人民幣6.5百萬元借款結餘的抵押。

或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

利率風險

由於本集團除銀行存款及借款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘有關。管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。



管理層討論及分析

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

於2024年6月30日，本集團聘有25,240名員工(2023年12月31日：24,605名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，股份於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額，及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得約63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元將作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務，及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2024年6月30日，所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項淨額						
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	(於2024年 1月1日) 尚未動用金額	於報告期間 已動用金額	(直至2024年 6月30日) 已動用金額	(於2024年 6月30日) 尚未動用金額	尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	—	—	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智能社區	26%	177.6	—	—	177.6	—	不適用
開發一站式服務社區平台及 我們的「悦生活」在線服務平台	9%	61.5	51.3	0.1	10.3	51.2	於2025年 12月31日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	—	—	68.3	—	不適用
	100%	683.0	51.3	0.1	631.8	51.2	

剩餘的所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

2020年配售事項及2020年認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development及三名配售代理訂立配售及認購協議（「2020年配售及認購協議」），據此，(a) Elite Force Development同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份11.78港元（「2020年配售價」）購買合共134,000,000股現有股份（「2020年配售事項」）；及(b) Elite Force Development有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份11.78港元（與2020年配售價相同）向Elite Force Development配發及發行合共134,000,000股新股份（「2020年認購事項」）。

管理層討論及分析

2020年配售價為每股股份11.78港元，即較：(i)於2020年6月3日(即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日(「2020年最後交易日」))在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii)於2020年最後交易日(包括該日)前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii)於2020年最後交易日(包括該日)前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股(相當於2020年配售事項項下成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年認購事項所得款項淨額						
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	(於2024年		(直至		尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
			1月1日)	於報告期間 已動用金額	2024年 6月30日)	(於2024年 6月30日)	
(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	—	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	60.8	20.9	38.3	39.9	於2025年
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	—	234.7	—	12月31日前
	100%	1,564.5	60.8	20.9	1,524.6	39.9	不適用

2021年配售事項及2021年認購事項

於2021年10月23日，本公司、Elite Force Development及兩名配售代理訂立配售及認購協議（「2021年配售及認購協議」），據此，(a) Elite Force Development已同意委任該等配售代理，而該等配售代理已同意按個別（但非共同或共同及個別）基準作為Elite Force Development的代理，在最大努力原則下促使買方按配售價每股15.76港元（「2021年配售價」）購買合共83,520,000股現有股份（「2021年配售事項」）；及(b) Elite Force Development有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股15.76港元（與2021年配售價相同）向Elite Force Development配發及發行合共83,520,000股新股份（「2021年認購事項」）。

2021年配售價為每股15.76港元，較(i)2021年10月22日（即簽訂2021年配售及認購協議前的最後一個交易日（「2021年最後交易日」））在聯交所報收市價每股17.28港元折讓約8.80%；(ii)2021年最後交易日（包括該日）之前最後連續五（5）個交易日在聯交所報的平均收市價每股16.53港元折讓約4.67%；及(iii)2021年最後交易日（包括該日）之前最後連續十（10）個交易日在聯交所報的平均收市價每股16.18港元折讓約2.60%。

2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六（6）名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份（相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development以認購價每股15.76港元認購。

本公司從2021年認購事項收到的所得款項淨額（經扣除本公司將承擔或招致的所有相關費用、成本及開支）約為1,304,000,000港元，並擬將2021年認購事項的所得款項淨額用於未來出現機會時可能的業務發展或投資以及作為營運資金及一般企業用途。

此外，誠如本公司日期為2024年3月27日之公告（「3月27日公告」）所述，由於中國房地產行業的不景氣，以及物業管理行業的擴張戰略由併購擴張轉為內生增長擴張，董事會議決更改2021年認購事項所得款項淨額之用途，將「戰略性收購及投資機會」項下未動用之所得款項淨額約796.5百萬港元全數重新分配作「營運資金及一般企業用途」。有關2021認購事項所得款項淨額建議用途變動的進一步詳情，請參閱3月27日公告。

管理層討論及分析

於2024年6月30日，剩餘所得款項淨額均已全部動用。2021年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2021年認購事項所得款項淨額							尚未動用所得款項淨額的預期時間表
	所得款項淨額比例	所得款項淨額分配	(於2024年1月1日)		(直至2024年6月30日)		(於2024年6月30日)	
			尚未動用金額	根據3月27日公告重新分配	於報告期間已動用金額	已動用金額		
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	65%	847.6	796.5	—	—	51.1	—	不適用
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	—	796.5	796.5	1,252.9	—	不適用 ⁽¹⁾
	100%	1,304.0	796.5	796.5	796.5	1,304.0	—	

附註：

(1) 於報告期間，由於我們的業務擴張，實際使用時間比3月27日公告所載的時間有所加快。

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。本公司已採納企業管治守則。於報告期間，本公司已應用良好企業管治原則及遵守企業管治守則第二部所載的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關買賣本公司證券的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於報告期間已嚴格遵守標準守則所載規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能因任職或受聘於本公司或附屬公司而知悉有關本公司證券的本公司未公開內幕消息的相關僱員(包括本公司任何僱員或董事或附屬公司或控股公司的僱員)的所有交易(如企業管治守則第二部的守則條文第C.1.3條所述)。經作出合理查詢後，於報告期間，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

中期股息及特別股息

董事會已決議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股0.0839港元及特別股息每股0.0336港元，分別合共約145.0百萬港元及58.1百萬港元。預期中期股息及特別股息將於2024年9月24日向於2024年9月16日營業結束後名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2024年9月12日至2024年9月16日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東享有中期股息及特別股息的權利。為釐定享有中期股息及特別股息的權利，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2024年9月11日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2024年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	681,500,000 (L)	38.96%
周洪斌先生	實益擁有人	62,760,750 (L)	3.59%
周迪先生	實益擁有人	3,450,800 (L)	0.20%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) 茂福投資有限公司(「茂福」)由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited(「Standard Chartered Trust」)作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.(「SCTS Capital」)持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為吾等最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於茂福持有的股份中擁有權益。
- (5) Sun-Mountain Trust為由林峰先生作為財產授予人設立的全權信託，Sun-Mountain Trust的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Sun-Mountain Trust持有的500,000股股份中擁有權益。

於相聯法團股份或相關股份之權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同 創始人、實益擁有人及其配偶權益	4,111,527,727	39.48%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
周迪先生	旭輝控股	實益擁有人	80,000	0.001%
崔曉青女士	旭輝控股	實益擁有人	489,216	0.005%
林中先生 ⁽³⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁴⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁵⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%

附註：

- 鼎昌有限公司(「鼎昌」)持有 1,363,754,301 股旭輝控股股份。鼎昌的所有已發行股本由 Eternally Success International Limited 全資擁有，而 Eternally Success International Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為 Sun Success Trust 的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，Sun Success Trust 為林中先生作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust 的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生為 Sun Success Trust 的創始人，被視為於鼎昌持有的 1,363,754,301 股旭輝控股股份中擁有權益。
- 茂福持有 2,737,372,105 股旭輝控股股份。茂福的所有已發行股本由 Gentle Beauty Assets Limited 全資擁有，而 Gentle Beauty Assets Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為林氏家族信託的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，林氏家族信託為我們的最終控股股東作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的 2,737,372,105 股旭輝控股股份中擁有權益。
- 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生視為於旭輝控股所持的旭昇股份中擁有權益。
- Spectron 由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於旭輝控股所持的 Spectron 股份中擁有權益。
- Elite Force Development 的所有已發行股本由林中先生擁有 50% 權益、由林峰先生擁有 25% 權益及由林偉先生擁有 25% 權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生被視為於 Elite Force Development 之股份中擁有權益。

於相聯法團債權證之權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	佔相關 已發行債權證	
			持有相關 債權證之 本金額	本金總額 之概約 百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.24%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.67%

附註：

- (1) 旭輝控股於2020年1月發行本金總額為567百萬美元於2025年到期的6%優先票據(證券代碼：40120)，並於聯交所上市(「6%優先票據」)。有關6%優先票據的詳情，請參閱旭輝控股日期分別為2020年1月8日及2020年1月10日的公告。
- (2) 旭輝控股於2021年1月發行本金總額為419百萬美元於2027年到期的4.375%優先票據，並已於聯交所上市(「4.375%優先票據」)。
- (3) 旭輝控股於2021年5月發行本金總額為150百萬美元於2028年到期的4.8%優先票據，並已於聯交所上市(「4.8%優先票據」)。
- (4) 本金額均為1百萬美元的6%優先票據、4.375%優先票據及4.8%優先票據由茂福持有。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。林氏家族信託為我們最終控股股東(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生作為林氏家族信託的共同創始人，被視為於茂福持有的該等優先票據本金額中擁有權益。

除上文所披露者及據董事所深知，於2024年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

主要股東於證券的權益

就董事所知，於2024年6月30日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的 普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已 發行股本 概約百分比
林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	681,500,000 (L)	38.96%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	681,500,000 (L)	38.96%
Elite Force Development ⁽²⁾	實益擁有人	273,180,000 (L)	15.62%
Spectron	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.26%
旭昇 ⁽³⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.26%
旭輝控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.26%
Best Legend ⁽⁶⁾	實益擁有人	106,728,250 (L)	6.10%
余捷先生 ⁽⁶⁾	受控法團權益	106,728,250 (L)	6.10%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林偉先生及林峰先生均被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。



企業管治及其他資料

- (3) Spectron 由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於 Spectron 持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) 茂福由 Gentle Beauty Assets Limited 全資擁有，而 Gentle Beauty Assets Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為林氏家族信託的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，林氏家族信託為吾等最終控股股東作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林偉先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。
- (6) Best Legend 由余捷先生(本公司僱員，非本公司關連人士)全資擁有，負責管理 Best Legend 於 2019 年 6 月 18 日採納的股份獎勵計劃。

除本文披露者外，於 2024 年 6 月 30 日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

董事在競爭業務中的權益

於報告期間，林中先生(為執行董事)為旭輝控股的主要股東並於旭輝控股擔任董事職務。於 2021 年，旭輝集團開始在部分項目中經營本身的物業管理業務，此被認為是本集團的競爭業務。因此，林中先生被認為在本集團的競爭業務中擁有根據上市規則第 8.10(2) 條須予以披露的權益。

除上述所披露者外，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

根據股東於2023年11月20日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲得一般授權，可行使本公司權力購回最多174,922,000股股份，佔2023年11月20日已發行股份總數的10%（「2023年購回授權」）。根據股東於2024年6月6日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲得一般授權，可行使本公司權力購回最多174,922,000股股份，佔2024年6月6日已發行股份總數的10%（「2024年購回授權」）。截至2024年6月30日止六個月，根據2023年購回授權及2024年購回授權，本公司於聯交所以總代價約22,172,950港元（不包括佣金及其他開支）購回合共15,024,000股股份。

於報告期間，股份購回的詳情如下：

購回日期	已購回 股份數目	每股代價		為購回 已付總代價 港元
		已付最高價	已付最低價	
		港元	港元	
2024年1月2日	300,000	1.40	1.40	420,000
2024年1月3日	300,000	1.40	1.40	420,000
2024年1月4日	300,000	1.33	1.33	399,000
2024年1月5日	300,000	1.32	1.32	396,000
2024年1月8日	300,000	1.25	1.25	375,000
2024年1月9日	300,000	1.26	1.26	378,000
2024年1月10日	300,000	1.23	1.23	369,000
2024年1月11日	300,000	1.27	1.26	380,180
2024年1月12日	300,000	1.26	1.26	378,000
2024年1月15日	48,000	1.24	1.24	59,520
2024年1月16日	300,000	1.24	1.24	372,000
2024年1月17日	300,000	1.17	1.17	351,000
2024年1月18日	300,000	1.09	1.09	327,000
2024年1月19日	300,000	1.10	1.10	330,000
2024年1月22日	300,000	1.07	1.07	321,000
2024年1月23日	300,000	1.11	1.10	331,600
2024年3月28日	300,000	1.29	1.28	386,260
2024年4月8日	300,000	1.37	1.37	411,000
2024年4月9日	300,000	1.36	1.35	406,680
2024年4月10日	300,000	1.43	1.42	428,280

企業管治及其他資料

購回日期	已購回 股份數目	每股代價		為購回 已付總代價 港元
		已付最高價 港元	已付最低價 港元	
2024年4月11日	300,000	1.42	1.42	426,000
2024年4月12日	300,000	1.36	1.36	408,000
2024年4月15日	300,000	1.34	1.34	402,000
2024年4月16日	300,000	1.35	1.32	402,880
2024年4月17日	300,000	1.33	1.33	399,000
2024年4月18日	300,000	1.32	1.32	396,000
2024年4月19日	300,000	1.28	1.28	384,000
2024年4月22日	300,000	1.32	1.32	396,000
2024年4月23日	300,000	1.39	1.37	414,510
2024年5月6日	300,000	1.84	1.82	549,800
2024年5月7日	300,000	1.86	1.85	557,920
2024年5月8日	300,000	1.79	1.79	537,000
2024年5月30日	300,000	1.74	1.74	522,000
2024年5月31日	300,000	1.77	1.77	531,000
2024年6月3日	300,000	1.73	1.73	519,000
2024年6月4日	300,000	1.76	1.76	528,000
2024年6月5日	300,000	1.78	1.78	534,000
2024年6月6日	300,000	1.80	1.78	537,900
2024年6月7日	102,000	1.82	1.81	185,540
2024年6月11日	300,000	1.73	1.70	514,400
2024年6月12日	300,000	1.77	1.75	528,400
2024年6月13日	300,000	1.74	1.68	511,860
2024年6月14日	300,000	1.77	1.76	530,840
2024年6月17日	300,000	1.74	1.68	509,900
2024年6月18日	300,000	1.67	1.66	500,700
2024年6月19日	300,000	1.67	1.63	498,140
2024年6月20日	300,000	1.67	1.60	490,200
2024年6月21日	300,000	1.62	1.59	482,600
2024年6月24日	300,000	1.59	1.54	469,560
2024年6月25日	300,000	1.65	1.59	486,800
2024年6月26日	174,000	1.69	1.65	293,780
2024年6月27日	300,000	1.63	1.60	485,700
合計	<u>15,024,000</u>			<u>22,172,950</u>

截至2024年6月30日止六個月，本公司購回的股份於2024年6月30日尚未註銷，但已於2024年7月19日全部註銷。

董事會認為，股份交易的價格水平並未充分反映本公司的基本市值。因此，董事會根據當時的市場情況及本公司的實際需要進行購回。董事會亦認為，購回股份將表明本公司對其長期業務前景的信心，這將使本公司受益，亦符合本公司及股東的整體利益。

除上文所披露者外，截至2024年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份)。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

所持重大投資

於2024年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本集團於報告期間並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2024年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事即馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生組成。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期報告。此外，本公司之核數師栢淳會計師事務所有限公司(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司)已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

重大法律訴訟

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。



企業管治及其他資料

更改公司名稱

茲提述本公司日期為2023年12月22日及2024年4月15日的公告，以及本公司日期為2024年1月31日的通函。本公司於2024年2月28日召開及舉行的股東特別大會上通過一項特別決議案後，本公司的英文名稱已由「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」更改為「Ever Sunshine Services Group Limited」及本公司的中文雙重外文名稱已由「旭輝永升服務集團有限公司」更改為「永升服務集團有限公司」。本公司於聯交所買賣股份的股份簡稱的英文由「CIFI ES SERVICE」更改為「ES SERVICES」，中文由「旭輝永升服務」更改為「永升服務」，而本公司的網址則由「www.cifis.com」更改為「www.ysservice.com.cn」，均自2024年4月18日起生效。

憲章文件的變動

根據股東於2024年6月6日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的一項特別決議案，大綱及細則經修訂及重述，自2024年6月6日起生效。有關修訂大綱及細則以及採納經修訂及重列大綱及細則的詳情，請參閱本公司日期為2024年4月26日的通函及本公司日期為2024年6月6日的投票表決結果公告。

大綱及細則的最新副本均可於本公司及聯交所網站查閱。

根據上市規則第13.51B條須予披露的資料

於本中期報告日期，董事確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

其他根據上市規則的持續披露責任

本公司並無任何須根據上市規則第13.20、13.21及13.22條作出披露的責任。

報告期後事項

於2024年6月30日後至本中期報告日期止期間，概無發生任何可能對本集團的營運及財務表現有重大影響而須予披露的重大事項。

足夠的公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於2024年1月1日至2024年6月30日期間及直至本中期報告日期，本公司已經維持上市規則規定的公眾持股量。

承董事會命

主席

林中

香港，2024年8月29日



致永升服务集团有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第 47 至 72 頁所載永升服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括截至 2024 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」(「香港會計準則第 34 號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照吾等所協定的委聘條款向閣下報告吾等的結論，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2024 年 8 月 29 日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,371,025	3,183,694
服務成本		(2,654,268)	(2,540,441)
毛利		716,757	643,253
其他收入及其他收益及虧損	4	14,637	50,582
行政開支		(193,791)	(197,510)
銷售開支		(47,477)	(46,332)
金融資產預期信貸虧損淨額	14	(64,610)	(63,327)
財務成本		(1,612)	(3,440)
其他開支		(6,017)	(4,482)
除稅前溢利	5	417,887	378,744
所得稅開支	6	(92,528)	(85,514)
期內溢利及全面收益總額		<u>325,359</u>	<u>293,230</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		265,053	240,435
非控股權益		<u>60,306</u>	<u>52,795</u>
		<u>325,359</u>	<u>293,230</u>
每股盈利(人民幣元)			
每股基本及攤薄盈利	8	<u>0.15</u>	<u>0.14</u>

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日	2023年 12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	108,632	123,417
於一間聯營公司的投資		980	—
投資物業	10	562,780	558,480
無形資產		308,658	318,494
商譽		1,488,171	1,488,171
遞延稅項資產	17	101,625	83,323
預付款項及其他應收款項	13	360,589	399,230
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	11	314,018	362,663
遞延合約成本		39,224	38,009
		<u>3,284,677</u>	<u>3,371,787</u>
流動資產			
存貨		3,271	3,191
遞延合約成本		6,597	3,661
貿易應收款項及應收票據	12	2,353,122	2,181,546
預付款項及其他應收款項	13	883,640	885,119
按公平值計入損益之金融資產	11	4,665	4,264
受限制現金		36,535	38,165
現金及現金等價物		2,256,561	2,341,510
		<u>5,544,391</u>	<u>5,457,456</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	1,275,825	1,150,291
應計費用及其他應付款項	16	1,201,143	1,335,495
借款		37,275	40,769
合約負債		763,303	870,338
租賃負債		10,174	10,848
稅項撥備		111,533	103,965
		<u>3,399,253</u>	<u>3,511,706</u>
流動資產淨值		<u>2,145,138</u>	<u>1,945,750</u>
資產總值減流動負債		<u>5,429,815</u>	<u>5,317,537</u>



簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日	2023年 12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款		984	4,182
租賃負債		3,754	7,948
其他長期應付款項	16	—	9,322
遞延稅項負債	17	78,629	82,451
		<u>83,367</u>	<u>103,903</u>
資產淨值		<u>5,346,448</u>	<u>5,213,634</u>
資本及儲備			
股本	18	15,480	15,480
儲備		<u>4,958,838</u>	<u>4,857,586</u>
本公司擁有人應佔權益		4,974,318	4,873,066
非控股權益		<u>372,130</u>	<u>340,568</u>
權益總額		<u>5,346,448</u>	<u>5,213,634</u>

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	儲備							本公司擁有人		權益總額
	股本	庫存股份	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利	應佔權益	非控股權益	
	人民幣千元 附註 18	人民幣千元	人民幣千元 附註 (a)	人民幣千元	人民幣千元 附註 (b)	人民幣千元 附註 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年12月31日及2023年1月1日 (經審核)	15,480	—	2,798,236	26,799	(137,802)	177,552	1,715,682	4,595,947	236,707	4,832,654
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	240,435	240,435	52,795	293,230
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,987	(28,987)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	730	730
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,028)	(13,028)
收購一間附屬公司(附註19)	—	—	—	—	—	—	—	—	2,734	2,734
於2023年6月30日(未經審核)	<u>15,480</u>	<u>—</u>	<u>2,798,236</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>206,539</u>	<u>1,927,130</u>	<u>4,836,382</u>	<u>279,938</u>	<u>5,116,320</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日 (經審核)	15,480	(6,143)	2,647,026	26,799	(137,802)	237,819	2,089,887	4,873,066	340,568	5,213,634
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	265,053	265,053	60,306	325,359
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,818	(28,818)	—	—	—
購回股份(附註d)	—	(20,180)	—	—	—	—	—	(20,180)	—	(20,180)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
確認為分派的股息(附註7)	—	—	(143,621)	—	—	—	—	(143,621)	—	(143,621)
確認為向非控股股東分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,536)	(27,536)
出售一間附屬公司(附註20)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,208)	(2,208)
於2024年6月30日(未經審核)	<u>15,480</u>	<u>(26,323)</u>	<u>2,503,405</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>266,637</u>	<u>2,326,122</u>	<u>4,974,318</u>	<u>372,130</u>	<u>5,346,448</u>



簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 其他儲備指(i)上海永升物業管理有限公司股本的名義金額與本公司根據2018年7月6日完成的集團重組所發行股本的名義金額之間的差額；及(ii)非控股權益的調整款額與因本集團於附屬公司擁有權權益變動(不會導致對該等附屬公司控制權發生變動)已付或已收代價的公平值兩者間的差額。
- (c) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (d) 截至2024年6月30日止六個月，本公司已以總代價人民幣20,180,000元購回15,024,000股本身普通股(截至2023年6月30日止六個月概無購回股份)。

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	417,887	378,744
調整：		
物業、廠房及設備折舊	26,061	15,092
無形資產攤銷	23,084	26,519
貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損	67,977	64,153
按金及其他應收款項的預期信貸虧損撥回	(3,367)	(826)
銀行利息收入	(9,687)	(4,244)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	(4,266)	(5,597)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	3,112	—
其他應付款項利息	398	931
借款利息	886	2,032
租賃負債利息	328	477
投資物業之公平值變動收益	(4,300)	(17,620)
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(12)	70
出售一間附屬公司虧損	348	—
出售投資物業收益	—	(19)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	11,595	33,711
匯兌虧損(收益)，淨額	4,110	(157)
營運資金變動前經營溢利	534,154	493,266
存貨增加	(80)	(918)
遞延合約成本(增加)減少	(4,149)	2,292
貿易應收款項及應收票據增加	(247,800)	(474,394)
預付款項及其他應收款項減少	42,047	6,919
受限制現金減少	1,630	12,929
貿易應付款項及應付票據增加	131,298	127,951
應計費用及其他應付款項減少	(146,802)	(126,176)
合約負債(減少)增加	(106,884)	173,931
經營所得現金	203,414	215,800
已付所得稅	(101,820)	(115,718)
經營活動所得現金淨額	101,594	100,082

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自投資活動之現金流量		
購買無形資產	(13,247)	(3,777)
購買物業、廠房及設備	(9,996)	(17,633)
出售一間附屬公司，扣除所付現金	(917)	—
收購附屬公司，扣除所收購現金	—	(55,729)
於一間聯營公司的投資	(980)	—
潛在收購附屬公司之所付按金退款	—	58,124
購買按公平值計入損益之金融資產預付款項退款	—	122,470
出售物業、廠房及設備所得款項	18	2,427
出售投資物業所得款項	—	5,617
已收銀行利息收入	9,687	4,244
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	4,266	5,597
購買按公平值計入損益之金融資產	(70,000)	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	103,537	22,773
投資活動所得現金淨額	22,368	144,113
來自融資活動之現金流量		
非控股股東注資	1,000	730
償還借款	(21,691)	(41,841)
購回股份之付款	(20,180)	—
新增借款	15,000	35,454
借款之已付利息	(886)	(2,032)
租賃負債之已付利息	(328)	(477)
租賃負債付款	(7,151)	(7,427)
已付股息	(143,621)	—
支付予非控股股東的股息	(26,944)	(13,028)
融資活動所用現金淨額	(204,801)	(28,621)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(80,839)	215,574
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(4,110)	157
期初現金及現金等價物	2,341,510	1,534,374
期末現金及現金等價物	2,256,561	1,750,105

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2的適用披露要求編製。

簡明綜合財務報表應與2023年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度財務報表所採用者一致。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2024年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋5(2020年)相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債

應用香港財務報告準則的修訂並無對本集團的會計政策、本期及以往期間本集團財務狀況及業績的列報及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露造成重大變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料

收入指來自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的收入。管理層根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)審查的報告確定運營分部。負責分配資源及評估運營分部業績的主要經營決策人獲確定為執行董事。管理層將業務作為一個運營分部來審查運營結果，以做出分配資源的決策。因此，本公司的主要經營決策人認為只有一個分部，用於制定策略決策。

本集團的主要運營實體均設在中國。因此，截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團的收入均來自中國。

本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收入：		
—物業管理服務	2,462,483	2,190,093
—社區增值服務	399,398	410,021
—對非業主的增值服務	356,613	371,694
—城市服務	149,021	208,543
	<u>3,367,515</u>	<u>3,180,351</u>
其他	3,510	3,343
總計	<u>3,371,025</u>	<u>3,183,694</u>
確認收入時間		
於某一時間點	156,326	110,541
隨時間	<u>3,211,189</u>	<u>3,069,810</u>
	<u>3,367,515</u>	<u>3,180,351</u>

4. 其他收入及其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
— 銀行利息收入	9,687	4,244
— 政府補助(附註)	13,233	29,208
	<u>22,920</u>	<u>33,452</u>
其他收益及虧損，淨額		
— 外匯(虧損)收益淨額	(4,110)	157
— 出售物業、廠房及設備收益(虧損)	12	(70)
— 出售投資物業之收益	—	19
— 出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	(3,112)	—
— 出售一間附屬之虧損	(348)	—
— 投資物業公平值變動所得收益	4,300	17,620
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得虧損	(11,595)	(33,711)
— 逾期罰款收入	564	25,959
— 按公平值計入損益之金融資產之股息收入	4,266	5,597
— 其他	1,740	1,559
	<u>(8,283)</u>	<u>17,130</u>
	<u>14,637</u>	<u>50,582</u>

附註： 政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

5. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	26,061	15,092
無形資產攤銷	23,084	26,519
有關短期租賃的開支		
租賃物業	3,495	6,332
有關租賃低價值資產的開支		
廠房及機械	703	526
員工成本(包括董事酬金)		
工資、薪金及其他福利	1,065,460	958,024
花紅	78,301	84,389
退休計劃供款	158,210	160,010

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅：		
即期稅項	114,070	106,752
過往期間撥備不足	582	435
	<u>114,652</u>	<u>107,187</u>
遞延稅項：		
計入期內損益	(22,124)	(21,673)
	<u>92,528</u>	<u>85,514</u>

7. 股息

於本中期期間，就截至2023年12月31日止年度向本公司擁有人宣派及派付末期股息每股0.0914港元(截至2023年6月30日止六個月：無)。於中期期間宣派及派付之末期股息總額約為158,361,000港元(截至2023年6月30日止六個月：無)。

本中期期間結束後，本公司董事會已決定就截至2024年6月30日止六個月派發中期股息每股0.0839港元及特別股息每股0.0336港元(截至2023年6月30日止六個月：中期股息每股0.045港元)。

8. 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>265,053</u>	<u>240,435</u>
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
股份數目		
已發行普通股加權平均數	<u>1,737,452</u>	<u>1,749,220</u>

9. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團就收購物業、廠房及設備支付人民幣9,996,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣17,633,000元)以及出售賬面總值為人民幣470,000元的若干廠房及機械(截至2023年6月30日止六個月：無)，產生出售收益人民幣12,000元(截至2023年6月30日止六個月：出售虧損人民幣70,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議，租賃期限介乎13個月至36個月(截至2023年6月30日止六個月：介乎24個月至36個月)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣1,750,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,374,000元)及租賃負債人民幣1,750,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,374,000元)。

於2024年6月30日，本集團已將賬面值為人民幣21,596,000元(2023年12月31日：人民幣25,500,000元)的自有物業及設備抵押，以擔保授予本集團的借款。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

10. 投資物業

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於1月1日	558,480	556,684
添置	—	307
出售	—	(5,758)
公平值變動	4,300	7,247
於期末／年末	<u>562,780</u>	<u>558,480</u>

11. 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
持作買賣的上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	4,665	4,264
非上市股本基金(附註)	<u>314,018</u>	<u>362,663</u>
	318,683	366,927
減：呈列為非流動資產的按公平值計入損益的金融資產	<u>(314,018)</u>	<u>(362,663)</u>
呈列為流動資產的按公平值計入損益的金融資產	<u>4,665</u>	<u>4,264</u>

附註：本集團投資於幾個封閉式基金。非上市股本基金獲歸類為非流動資產，因為管理層預計於報告期後的12個月內不會出售該等金融資產。

該等基金的公平值乃根據非上市股本基金的資產淨值而釐定，進一步詳情於附註22披露。

12. 貿易應收款項及應收票據

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	893,283	913,198
— 第三方	1,793,437	1,535,600
	2,686,720	2,448,798
應收票據	3,658	2,027
	2,690,378	2,450,825
減：信貸虧損撥備	(337,256)	(269,279)
	<u>2,353,122</u>	<u>2,181,546</u>

按發票日期呈列之本集團的貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,630,808	1,740,692
1至2年	450,063	299,836
2至3年	178,762	85,519
3至4年	70,942	41,429
4至5年	22,547	14,070
	<u>2,353,122</u>	<u>2,181,546</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 預付款項及其他應收款項

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
獨家銷售代表協議按金(附註)		
— 關聯方	764,362	818,115
— 第三方	91,065	93,219
其他按金及其他應收款項		
— 關聯方	7,289	—
— 第三方	290,125	304,656
	1,152,841	1,215,990
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(57,632)	(60,999)
	1,095,209	1,154,991
預付款項	149,020	129,358
	1,244,229	1,284,349
減：物業、廠房及設備的預付款項	(960)	(378)
獨家銷售代表協議按金	(359,629)	(398,852)
	(360,589)	(399,230)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	883,640	885,119

附註：獨家銷售代表協議按金主要指可退還的按金，以保證從買方收取停車場、儲藏室及零售店銷售款。按金將在停車場、儲藏室及零售店售出後退還。

14. 金融資產的預期信貸虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
就以下各項確認(撥回)之預期信貸虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	67,977	64,153
— 預付款項及其他應收款項	(3,367)	(826)
	<u>64,610</u>	<u>63,327</u>

截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入數據及假設的確定基礎以及估計技術與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

15. 貿易應付款項及應付票據

	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	44,110	49,254
— 第三方	1,208,912	1,084,455
	<u>1,253,022</u>	<u>1,133,709</u>
應付票據	22,803	16,582
	<u>1,275,825</u>	<u>1,150,291</u>

基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	985,013	868,873
1至2年	182,929	209,118
2至3年	80,386	50,141
3至4年	24,398	21,519
4至5年	3,099	640
	<u>1,275,825</u>	<u>1,150,291</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

16. 應計費用及其他應付款項

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	138,514	138,062
— 第三方	616,453	751,229
	<u>754,967</u>	<u>889,291</u>
應付一名董事款項(附註a)	83	84
法律糾紛撥備(附註b)	1,744	1,366
應付附屬公司非控股股東股息	12,108	—
收購附屬公司應付代價(附註c)	16,546	16,269
應付薪金	269,654	296,829
其他應付稅項	146,041	140,978
	<u>1,201,143</u>	<u>1,344,817</u>
減：非流動負債所示金額	—	(9,322)
呈列為流動負債的應計費用及其他應付款項	<u>1,201,143</u>	<u>1,335,495</u>

附註：

- (a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於法庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。
- (c) 該筆款項指收購附屬公司的應付代價。概無款項於報告期後12個月到期，並因此被列作非流動負債(2023年12月31日：人民幣9,322,000元)。

17. 遞延稅項

截至2024年及2023年6月30日止六個月已確認遞延稅項資產及負債及變動詳情如下：

遞延稅項資產

	貿易應收款項 及應收票據 預期信貸虧損		其他應收款項 預期信貸虧損		法律 糾紛撥備	按公平值計入 損益的金融 資產的 公平值調整	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	65,211	13,926	549	—	—	79,686	
計入期內損益	15,512	(217)	(50)	6,017	—	21,262	
於2023年6月30日(未經審核)	80,723	13,709	499	6,017	—	100,948	
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	75,075	15,590	460	5,444	—	96,569	
計入(扣除自)期內損益	16,994	(842)	94	3,128	—	19,374	
於2024年6月30日(未經審核)	92,069	14,748	554	8,572	—	115,943	

遞延稅項負債

	未分配溢利 預扣稅	管理合約及 客戶關係的 公平值調整	重估物業、 廠房及 設備的 公平值調整	投資物業的 公平值調整	租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	(11,926)	(77,080)	(1,559)	(11,435)	(117)	(102,117)
收購一間附屬公司(附註19)	—	(1,747)	(64)	—	—	(1,811)
計入(扣除自)期內損益	—	4,826	116	(4,409)	(122)	411
於2023年6月30日(未經審核)	(11,926)	(74,001)	(1,507)	(15,844)	(239)	(103,517)
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	(11,926)	(69,130)	(1,398)	(13,243)	—	(95,697)
計入(扣除自)期內損益	—	3,651	174	(1,075)	—	2,750
於2024年6月30日(未經審核)	(11,926)	(65,479)	(1,224)	(14,318)	—	(92,947)

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

17. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

就呈列綜合財務報表目的而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告目的作出的遞延稅項結餘分析：

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	101,625	83,323
遞延稅項負債	(78,629)	(82,451)
	<u>22,996</u>	<u>872</u>

18. 股本

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	數目	金額	數目	金額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
每股0.01港元的普通股 法定： 於1月1日及6月30日／12月31日	<u>4,000,000</u>	<u>35,462</u>	<u>4,000,000</u>	<u>35,462</u>

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	數目	金額	數目	金額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
已發行及繳足： 於1月1日及6月30日／12月31日	<u>1,749,220</u>	<u>15,480</u>	<u>1,749,220</u>	<u>15,480</u>

截至2024年6月30日止六個月，本公司購回15,024,000股本身普通股，總代價為人民幣20,180,000元(截至2023年12月31日止年度：本公司購回5,342,000股本身普通股，代價為人民幣6,143,000元)。於2024年6月30日，本公司已購回擬註銷但尚未註銷的股份為20,366,000股(2023年12月31日：5,342,000股)。

19. 收購附屬公司

截至2024年6月30日止六個月

本集團於本期內概無收購任何附屬公司。

19. 收購附屬公司(續)

截至2023年6月30日止六個月

收購業務

於2023年1月，本集團完成收購北京航騰物業管理有限公司(「北京航騰」)90%的股權。北京航騰主要從事物業管理業務。

本次收購旨在擴大本集團現有的經營規模及擴大集團的市場佔有率，並以收購法作為業務收購入賬。

已轉讓的代價

	北京航騰
	人民幣千元
已付現金代價	58,124

於收購日期確認的所收購資產及負債

	北京航騰
	人民幣千元
物業、廠房及設備	845
無形資產—物業管理合約及客戶關係	7,180
按公平值計入損益的金融資產	22,773
貿易應收款項	18,352
預付款項及其他應收款項	5,708
現金及現金等價物	2,395
貿易應付款項	(14,721)
應計費用及其他應付款項	(13,030)
稅項撥備	(349)
遞延稅項負債	(1,811)
可識別的資產淨值	27,342

所收購的貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣18,352,000元，合約總金額為人民幣18,352,000元。

於業務合併中所收購的無形資產的公平值由獨立估值師通過收益法估算。該方法估計物業管理合約及被收購方客戶關係的未來經濟利益及成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

截至2023年6月30日止六個月(續)

收購業務(續)

收購產生的商譽

	北京航騰
	人民幣千元
已轉讓代價	58,124
加：非控股權益	2,734
減：所收購的可識別淨資產的公平值	(27,342)
收購產生的商譽	<u>33,516</u>

收購北京航騰產生商譽乃由於被收購方業務的預期未來發展、市場覆蓋面改善、服務組合豐富、增值服務整合以及管理效率提高等。該等利益並無從商譽中單獨確認，因為其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預計均不能在稅項方面進行扣除。

收購產生的現金流出淨額

	北京航騰
	人民幣千元
已付現金代價	58,124
減：現金及現金等價物	(2,395)
	<u>55,729</u>

收購對本集團業績的影響

本年度的利潤包括來自北京航騰新增業務的人民幣2,050,000元。本年度收入包括來自北京航騰的人民幣35,003,000元。倘收購北京航騰的交易於2023年1月1日完成，本集團本年度的收入及利潤將與簡明綜合損益及其他全面收益表所呈列的金額大致相同。

倘北京航騰的收購於2023年1月1日完成，本集團中期持續經營業務的收入將為人民幣3,191,917,000元，中期持續經營業務的利潤將為人民幣315,587,000元。備考資料僅供說明之用，不一定表明倘收購於2023年1月1日完成，本集團實際會實現的收入及經營業績，亦無意作為未來業績的預測。

20. 出售一間附屬公司

截至2024年6月30日止六個月

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	出售前本集團 持有的股權	出售後本集團 持有的股權	總代價 人民幣千元
界首市城投旭輝永升生活服務有限公司	中國	51%	無	1,950

	截至6月30日 止六個月 2024年 人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	20
貿易應收款項及應收票據	8,248
預付款項及其他應收款項	151
現金及現金等價物	2,867
貿易應付款項及應付票據	(5,764)
合約負債	(151)
應計費用及其他應付款項	(470)
稅項撥備	(395)
已出售的資產淨額	<u>4,506</u>
出售一間附屬公司之虧損：	
現金代價	1,950
非控股權益	2,208
已出售的資產淨額	<u>(4,506)</u>
	<u>(348)</u>

出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2024年 人民幣千元
已出售的現金及現金等價物	(2,867)
已收到的現金代價	<u>1,950</u>
出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u>(917)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

21. 重大關聯方交易

期內，本集團訂立下列關聯方交易：

(a) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
同系附屬公司(附註i)	15,155	21,175
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	7,000	6,850
紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「紅星美凱龍」)附屬公司 (附註iii)	304,653	310,982
總計	<u>326,808</u>	<u>339,007</u>
社區增值服務		
同系附屬公司(附註i)	6,440	51,981
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	3,876	7,895
總計	<u>10,316</u>	<u>59,876</u>
對非業主的增值服務		
同系附屬公司(附註i)	140,407	168,912
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	123,390	87,637
總計	<u>263,797</u>	<u>256,549</u>
購買服務		
同系附屬公司(附註i)	3,947	5,780
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	79,152	63,889
總計	<u>83,099</u>	<u>69,669</u>

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司。
- (ii) 指旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業。
- (iii) 指紅星美凱龍附屬公司，紅星美凱龍為對本集團附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司有重大影響的非控股股東。

21. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項及應收票據		
同系附屬公司(附註i)	544,675	487,151
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註i)	340,596	269,778
紅星美凱龍附屬公司(附註i)	8,012	156,269
總計	<u>893,283</u>	<u>913,198</u>
按金及其他應收款項		
同系附屬公司(附註ii)	689,676	714,466
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	81,975	103,649
總計	<u>771,651</u>	<u>818,115</u>
貿易應付款項		
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	<u>44,110</u>	<u>49,254</u>
其他應付款項		
同系附屬公司(附註iv)	<u>138,514</u>	<u>138,062</u>
合約負債		
同系附屬公司(附註v)	59,946	49,453
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註v)	11,984	3,595
紅星美凱龍附屬公司(附註v)	17,534	1,664
總計	<u>89,464</u>	<u>54,712</u>



簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

21. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘(續)

附註：

- (i) 結餘指根據相關服務協議的條款，提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務，按服務面積的平方米數及實際產生的成本收費。款項應在發出繳款通知書後支付。
- (ii) 按金指獨家銷售代表協議的可退還按金，以保證停車場、儲藏室及零售店鋪的銷售收回，款項將在停車場、儲藏室及零售店鋪售出後退還。其他應收款項無抵押、免息及按要求應收。
- (iii) 結餘指根據訂約方共同協定的服務協議收取的服務採購費用。
- (iv) 其他應付款為無抵押、免息及按要求應付。
- (v) 結餘指在尚未提供物業管理服務或增值服務的情況下，根據相關服務協議的條款從訂約方收取的預付款項，按服務面積的平方米數及實際產生的成本收費。

22. 金融工具之公平值計量

本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值

本集團的部分金融資產乃於各個報告期結束時按公平值計量。下表載列關於該等金融資產之公平值如何確定的資料，以及根據公平值計量的輸入值的可觀察程度，將公平值計量分為的公平值層次(第一至第三層次)。

- 第一級公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，根據資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察的輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃指由包含非依據可觀察市場資料的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術得出。

22. 金融工具之公平值計量(續)

本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值(續)

金融工具	於下列日期的公平值		公平值層次	估值技術及關鍵輸入
	2024年6月30日	2023年12月31日		
歸類為按公平值計入損益的 金融資產的權益工具— 在香港上市的股本證券	人民幣 4,665,000元	人民幣 4,264,000元	第一層次	於活躍市場的報價
歸類為按公平值計入損益的 金融資產的非上市股本 證券基金	人民幣 314,018,000元	人民幣 362,663,000元	第三層次	基金資產淨值

期內在第一層次及第二層次之間並無任何轉移。

本集團非經常性地按公平值計量的金融資產及負債的公平值

董事會認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。